

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE
z dnia

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa – część A**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 285 ha. Obszar objęty opracowaniem jest wyznaczony częściowo przez granice administracyjne miasta Strykowa, autostrady A1 i A2, drogę krajową nr 14, drogę wojewódzką nr 708 oraz drogę powiatową (ul. Targowa). Od północnego-zachodu obszar opracowania ograniczony jest drogą krajową nr 14 – ulica Warszawska (od skrzyżowania z ul. Targową). Teren wzdłuż drogi krajowej graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową oraz terenami rolniczymi. W części północno-wschodniej przez obszar przebiega droga wojewódzka nr 708 oraz odcinkiem autostrada A1 do węzła z autostradą A2, która przebiega przez obszar w jego południowej części. Granicę południowo-zachodnią wyznacza ulica Targowa.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr L/378/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa, oraz uchwałą Nr XXI/219/2020 z dnia 8 kwietnia 2020 r., uchwałą Nr VII/64/2019 z dnia 26 marca 2019 r. i uchwałą Nr XIV/97/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 października 2015 r. zmieniające Uchwałę Nr L/378/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 maja 2014 r.
3. W Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków z 2019 r. analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: P-U – tereny produkcyjne, zabudowa produkcyjna, składy magazyny, usługi, MW – tereny zabudowy mieszkaniowej – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, MN - tereny zabudowy mieszkaniowej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług, U – tereny zabudowy usługowej, U/Z – tereny zabudowy usługowej z dużym udziałem zieleni, MŚ – zabudowa mieszkaniowa śródmiejska, ZC – tereny zieleni i wód – tereny zieleni urządzonej cmentarze, ZLd – tereny zieleni i wód – dolesienia, WS – tereny zieleni i wód – wody śródlądowe, IT – tereny infrastruktury technicznej – urządzenia gospodarki wodno-ściekowej, elektroenergetycznej, gazowniczej. Przez część obszaru zgodnie ze Studium przebiega ciąg ekologiczny wzdłuż rzeki Moszczenica.
Projekt miejscowego planu zawiera rozbieżności z dokumentem studium w zakresie sytuowania sieci infrastruktury technicznej - linii elektroenergetycznej 110 kV oraz gazociągu wysokiego ciśnienia DN150. W projekcie przedłożonym do zaopiniowania, obie z wymienionych sieci wrysowane były zgodnie z rysunkiem studium oraz posiadały odpowiednie ustalenia w tekście uchwały. Zgodnie z opiniami operatorów sieci, tj. PGE Dystrybucja S.A przedstawionej pismem z dnia 29.02.2020 r. (znak: L.dz. RP/GK/p.6614/w9307/2020), linia elektroenergetyczna 110 kV jest planowana, jednak w zmienionym przebiegu, który w następstwie opinii został wprowadzony w planie oraz Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. przedstawionej w piśmie z dnia 02.03.2020 r. (znak: LO.RODZ.422.55.IS.2020), nie jest planowana budowa gazociągu wysokiego ciśnienia, stąd nie został on uwzględniony w planie miejscowym na dalszym etapie procedowania.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Miejska w Strykowie stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków”.
5. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa – część A”,

- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa – część A”.
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa – część A uzyska wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
7. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.:
- a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 2019r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 2020r.,
 - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w terminie od do....., dyskusji publicznej w dniu oraz o możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia W wyniku przyjęcia części uwag przez Burmistrza Strykowa, ponowiono procedurę wyłożenia do publicznego wglądu.
 - c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Strykowie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w terminie od do....., dyskusji publicznej w dniu oraz o możliwości składania do niego uwag w terminie do dnia
8. W trakcie sporządzania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa w ustawowych terminach wpłynęło 6 wniosków osób prywatnych. Ponadto wpłynęło pisma od zawiadomionych instytucji, które zgłosiły swoje wnioski. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz lokalizację zabudowy na gruntach rolnych nie podlegających ochronie, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków podjęto szereg ustaleń ze względu na występowanie strefy ochrony archeologicznej, stanowiska archeologicznego oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.
- Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej, usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz samej zabudowy usługowej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi terenów oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa, wynikało z woli całościowego zaprojektowania odpowiedniego przeznaczenia terenów przyautostradowych oraz położonych wzdłuż drogi krajowej i drogi wojewódzkiej w mieście i na jego obrzeżach.

10. Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na istniejący układ drogowy, tworzony przez drogę krajową nr 14 i drogę wojewódzką nr 708. Ponadto zlokalizowane w pobliżu dwa węzły autostradowe sprzyjają rozwojowi pretendowanej funkcji produkcyjnej i usługowej. Istniejąca sieć drogowa, obsługująca tereny mieszkaniowe jest gęsta i pozwala na połączenie z drogami wyższej rangi. Projekt miejscowego planu obejmuje tereny częściowo już zainwestowane oraz uruchamia pod inwestycje obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub usług oraz kształtuje zabudowę mieszkaniową. Całość stanowi część miasta Strykowa na wschód od drogi krajowej nr 14, z wykształconym układem urbanistycznym i widocznymi elementami budownictwa historycznego, objętymi ochroną w zapisach planu.
11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z podjętą uchwałą nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie zatwierdzenia „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków”. Zmiana dotychczasowego Studium powstała ze względu na konieczność uwzględnienia zaistniałych i widocznych w terenie zmian zagospodarowania przestrzennego, w szczególności układu komunikacyjnego. Na terenie gminy Stryków została sporządzona „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryków miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” w marcu 2016r., która została przyjęta uchwałą Nr XXI/158/2016 Rady Miejskiej w Strykowie na sesji w dniu 22 kwietnia 2016r. W podsumowaniu i wnioskach ww. oceny stwierdzono, że „...w pierwszej kolejności nie zakończone procedury formalne już rozpoczętych uchwał dotyczących sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny być zakończone. W latach 2012 – 2016 Rada Gminy podjęła uchwały w sprawie uchwalenia siedemnastu miejscowych planów. Zasadność ich wywołania jest oczywista i wynika przede wszystkim z szeregu wniosków i dynamicznie rozwijającej się infrastruktury technicznej.” Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa jest jednym z tych planów miejscowych, a zasadność jego opracowania wynika ze zgodności z obowiązującym Studium i konieczności umożliwienia rozwoju.
12. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Projekt planu zakłada budowę dróg, co wiąże się początkowo z kosztami. Do wydatków zaliczają się również koszty poniesione w związku ze sporządzeniem planu. Jednakże duża część uruchamianych terenów przeznaczonych jest pod funkcję produkcyjną i usługową, co wiąże się z dużymi zyskami do budżetu Gminy. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.
13. Burmistrz Gminy Stryków, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
14. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub usług oraz ukształtowanie zabudowy

mieszkaniowej, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

15. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.